

Hvordan kan det være vanskelig å etablere seg på boligmarkedet i 2002?

Kjell Arne Brekke og
Dag Einar Sommervoll

Boligprisene har økt sterkt de senere år. Det hevdes at bolig er blitt så dyrt at mange i dag står uten sjanse til å kjøpe egen bolig. I et lengre historisk perspektiv virker dette paradoksalt, siden Norge har hatt en eventyrlig økonomisk vekst og rikdommen har gitt både fattig og rik økt kjøpekraft. I denne artikkelen setter vi boligkonsum og etableringsvansker i en historisk ramme. Med bakgrunn i folke- og boligtellingene ser vi på trender i boligmasse og husholdningsstørrelse. Av stor betydning er at boligene har blitt større og av gjennomgående høy standard. Dette gir høyere boligpriser. Parallelt med denne utviklingen har husholdningene blitt mindre. I pressområder har vi konkurranse om et begrenset antall boliger også på lang sikt, og da gir ikke en allment økt kjøpekraft reduserte etableringsproblemer. Snarere kan det være motsatt for enslige og lavtlønte, siden disse konkurrer med par med to lønnsinntekter som kan bruke en større del av sin totale lønnsinntekt til boligformål.

Problemene mange har med å etablere seg på boligmarkedet er en gjenganger i media. I denne sammenheng er det stort fokus på prisutviklingen på boliger det siste tiåret, spesielt i sentrale strøk. Boliger i Oslo omsettes i dag for det tre-firedobbelte av hva de gjorde når boligprisene var på det laveste rundt 1992-1993. Etableringsproblemene er en naturlig følge av en slik dramatisk prisøkning. I et lenger perspektiv kan det virke paradoksalt at det skal være vanskelig for mange å etablere seg på boligmarkedet. På to hundre år har BNP per capita økt med en faktor 15-20 (Maddison, 1995). I tillegg har inntektsfordelingen blitt jevnere. Ser vi på de dårligst stilte gruppene i samfunnet har inntekten økt med betydelig mer enn en faktor på 20. Når vi har blitt over 20 ganger så rike som ved begynnelsen av 1800-tallet, betyr det at Ola Nordmann for eksempel kunne jobbe 50 prosent, halvere sin inntekt og likevel ha en levestandard om lag ti ganger så høy som gjennomsnittsnordmannen hadde den gangen Eidsvoll-forsamlingen møttes. Men om en skulle kutte inntektene med 50 prosent, hvor kunne en da bo?

Vi vil i denne artikkelen fokusere på boligstandard og boligpriser. I Norge er etablering på boligmarkedet nærmest synonymt med kjøp av bolig. Det må bemerkes at i mange land er eie av egen bolig mindre utbredt og oppfattes muligens ikke som noe mål for den

jevne innbygger. I Norge har vi i lange perioder hatt offentlige initiativer for å sikre rimelige selveierboliger for arbeiderklassen. Videre er det å eie egen bolig skattemessig svært gunstig. Derfor forventer og ønsker de fleste av oss på et eller annet punkt i livet å kjøpe bolig. Selv om leiemarkedet faller utenfor vår problemstilling, er det viktig å merke seg at leiepriser i noen grad følger prisene på boliger, siden leie og eie er substitutter. Sammenhengen er ikke streng siden kredittrasjoner kan hindre boligetablering og videre at skifte mellom eie og leie innebærer store transaksjonskostnader.

Empiriske studier viser at boligkonsumet har trekk av luksuskonsum. Siden alle trenger et sted å bo, kan påstanden virke litt overraskende. Det er vanlig å skille mellom luksus og nødvendighetsgoder etter hvordan forbruket avhenger av inntekten. Typiske nødvendighetsgoder som brød og poteter må vi kjøpe selv ved lave inntekter. Om inntekten doubles, så vil ikke forbruket av brød og poteter doubles. Flere empiriske undersøkelser viser at boligkonsum er i en mellomstilling. Det vil si at budsjettandelen vi bruker på å bo verken minker eller øker med budsjettets størrelse. En kan tolke dette som at boligkonsumet har trekk av luksus så vel som de opplagte nødvendighetskomponenter som ly mot vær og vind. Er det slik at bolig i dag er luksus? Alle trenger et sted å bo; burde ikke boligen være det minste av våre problemer og samtalen rundt kjøkkenbordet dreie seg om en ekstra sydenreise eller to, snarere enn hvordan en får endene til å møtes etter et eventuelt boligkjøp?

Vi skal i denne artikkelen drøfte noen mulige forklaringer på dette tilsynelatende paradokset. Bildet er

Kjell Arne Brekke er forsker ved gruppe for makroøkonomi (kjell.arne.brekke@ssb.no)

Dag Einar Sommervoll er forsker ved gruppe for skatt, fordeling og konsumentadferd. (dag.einar.sommervoll@ssb.no)

sammensatt, spesielt i et så langt historisk perspektiv. En bør også merke seg at måling av rikdom ved brutonasjonalprodukt per innbygger ikke er problemfri. Nasjonalregnskapet ble første gang publisert for Norge i 1949. Tall før den tid er tilbakeførte, og det er stor usikkerhet knyttet til tallene. I denne perioden har vi hatt en overgang fra et land med lavt befolknings tetthet tuftet på selvberging og sterke elementer av bytteøkonomi, til et industrielt samfunn med lønnsarbeid og pengeøkonomi. Poenget er imidlertid ikke om vi har blitt 15, 20 eller 25 ganger så rike, men snarere at vi har blitt rikere enn fiskeren eller husmannen på attenhundretallet kunne drømme om.

I denne artikkelen vil hovedfokuset være på utviklingen i de siste femti år. Dette skyldes i første rekke i tillegg til de allerede kommenterte empiriske problemene, at boligmassen og bosettingsmønsteret på 1800-tallet er så fjernt fra vår virkelighet at sammenlikninger blir vanskelige. Det lange perspektivet tjener likevel som et bakteppe for å se noen klare historiske utviklingstrekk ved boligstandard, bosetting og husholdningssammensetning.

Forklaringen på paradokset kommer i liten grad fra at vi overvurderer vår rikdom nå og undervurderer den til våre forfedre. De vidtrekkende endringene som gjør en sammenlikning vanskelig, inneholder samtidig nøkkelen til en forståelse av vårt tilsynelatende paradoks. I første rekke, hvordan har boligene forandret seg? Hva betyr sentralisering med tilhørende økte boligpriser? Hva med de demografiske endringene som har gitt flere enslige og færre storfamilier? Kan disse i sum forklare det påståtte paradokset?

Standardhevning

Før vi ser nærmere på de siste femti årene, er det illustrerende å ta et litt lenger tilbakeblikk. Ser vi 200 år tilbake har det selvsagt foregått en betydelig standardhevning. Alness (1998, s 257-258) presenterer boligstandard på denne måten "La oss først se på en årestue fra Setesdal i 1777 slik presten Reier Gjellebøl beskriver den:

'Stua består av ett rom uten kjeller eller loft. Folk bruker ikke skorsteiner. I stedet har de et ildsted midt i huset som kalles en åre. Det er en opphøyd firkant av steinheller der folk tenner ild og koker mat. Over åren er det ikke noe rør for røyken, bare et firkantet hull i taket der røyken trekker ut. Åpningen lukkes gjerne med en lem om natten. Vinduer finnes ikke. Lyset kommer fra åpningen i taket. Folk har vanligvis bare to senger, en i hver krok, og hver seng består av to sengekarmar festet til veggen.'

'Enhver forstår at disse stuene er både uanselige og ubekvemme,' skriver Gjellebøl videre. 'De fylles stadig av røyk og vegger og tak blir svertet av sot...' I disse

Tabell 1. Tidsutvikling for bosatte per rom og per leilighet

År	Bosatte per rom	Bosatte per leilighet	Andel husholdninger med mer enn en bosatt per rom. Prosent
1920	1,18	..	69
1930	1,10
1946	0,98	..	47
1950	0,92	3,41	42
1960	0,77	3,27	28
1970	0,67	2,94	18
1980	0,57	2,66	9
1990	0,49	2,40	5

Kilde: Historisk statistikk 1994

stuene kan en aldri se sola, og rommet blir aldri ordentlig varmt om vinteren fordi døra alltid må stå åpen for at det skal bli nok trekk.' "

Boligstandarden i byene var ikke bedre:

"Han måtte ofte av mangel på ren luft gå ut i gården for å fullføre sin gjerning, rummet hvor de fattige leiere som oftest må spise og sove, var så fylt av røk og stank at det for folk som ikke var vant til slike forhold var umulig å oppholde seg der mer enn noen få minutter. Det aller verste var at at det fantes familier som bodde på åpne loft, i glisne boder og i fæle kjellere, og grisen som utgjorde en viktig del av deres formue, losjerte under bordet, ti anden plass gives ikke." (Fra bladet For Fattig og Riig 1851 om en manntallssektretærs erfaringer)

Alness trekker fram bedringen i boligstandarden som en av hovedforklaringene på en kraftig økning i levealder utover på 1800-tallet. Den boligstandarden som beskrives ovenfor er helt uakseptabel i dag, og å etablere seg på boligmarkedet med en slik standard er ikke relevant nå, uansett pris. Men går vi noe kortere bakover i historien så er forskjellen fra dagens standard ikke lenger fullt så slående, men det er likevel klare endringer. Folke- og boligtellene fra 1920 fram til i dag har informasjon om antallet beboere per leilighet og per rom. Tabell 1 viser hvordan antall dette tallet har sunket fra 1.18 til 0.49 i løpet av 70 år.

Disse gjennomsnittstallene kamuflerer graden av trangboddhet for de dårligst stilte. I folketellingen fra 1950 skilles det mellom rommelige, tett befolkede og overbefolkede boliger. En bolig var tett befolket dersom det bodde mer enn en person per rom, medregnet kjøkken¹. Boligen var regnet som overbefolket dersom det bodde mer enn to personer per rom. I 1930 bodde 57 prosent av befolkningen i tett befolkede leiligheter, og 15,4 prosent bodde i overbefolkede leiligheter. I 1950 var tallene falt til henholdsvis 41 prosent og 4,7 prosent. I 1950 skiller en mellom de seks største byene, mellomstore byer og små byer, men det er lite regional variasjon andelen overbefolkede og tett befolkede. En skiller også mellom ulike

¹ Fra tellingen i 1950 ble rom under 6m2 regnet som smårom og ikke telt med i statistikken, mens disse smårommene ble regnet med i 1930.

Tabell 2. Forekomst av husholdningsartikler i prosent av husholdninger

Husholdningsapparat	1970	1982	1994
Kjøleskap	84	99	99
Fryser	..	79	96
Oppvaskmaskin	3	20	62
Vaskemaskin	71	83	96

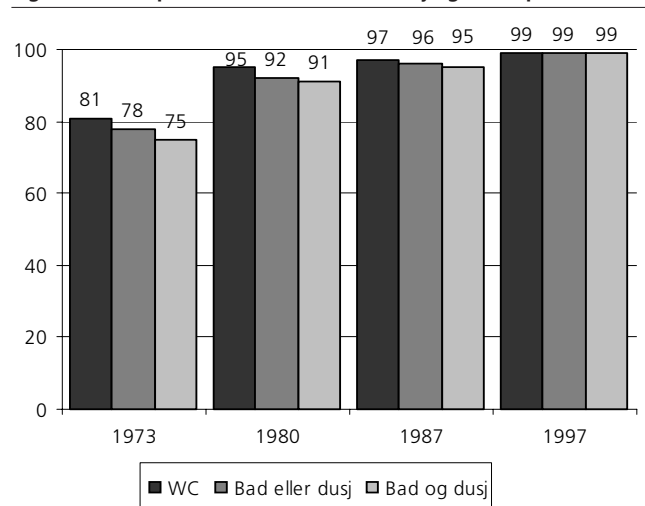
Kilde: SSB, Forbruksundersøkelsene 1970-1994

yrkesgrupper. Blant yrkesgruppen 'arbeidere' for eksempel, bodde 27,9 prosent i overbefolkede boliger. Folke- og boligtellingsen 1950 viser også at mange husholdninger bodde på ett rom (inklusive kjøkken)².

I 1997 bor 12 prosent trangt i Oslo (Løwe 2001), noe som er omtrent det dobbelte av resten av landet. En husholdning er definert som å bo trangt om det er flere personer enn rom, der kjøkken og bad ikke telles med. I tillegg bor enslige trangt om de bor i en bolig med bare ett beboelsesrom. Interessant er det å merke seg at selve definisjonene knyttet til trangboddhet har endret seg mye. Vi kan illustrere dette ved å sammenlikne definisjonene for en leilighet bestående av ett rom og kjøkken. Etter definisjonen fra 1950 er den tett befolket om det bor tre eller fire personer der, den er overbefolket om det bor 5 personer eller flere, mens en enslig i 1997 bor trangt i den samme boligen. Av de 12 prosent som bodde trangt i Oslo i 1997 bodde altså mange svært mye romsligere enn de 27,9 prosent av arbeiderne som bodde i overbefolkede leiligheter i 1950.

I tillegg til at mange bodde trangt, var boligstandarden dårlig sett med våre øyne. Tellingen i 1950 inneholdt en tilleggsoppgave for Oslo, der utstyr i leilighetene ble kartlagt. Rundt 22 prosent av leilighetene hadde verken bad eller vannklosett og 4 prosent var uten innlagt vann. Verdt å merke seg er at mens rundt halvparten av leilighetene fra før krigen var uten bad, ble stort sett alle nye leiligheter etter krigen utstyrt med både klosett og bad. Figur 2 basert på data fra levekårsundersøkelsene 1973-1997 kompletter bildet ved å vise at boliger uten bad og vannklosett har forsvunnet helt fra boligmassen. Parallelt med denne utviklingen har mange tekniske hjelpemidler blitt standard for norske husholdninger. Tabell 3 viser utbredelsen av diverse husholdningsartikler basert på tall fra forbruksundersøkelsene 1970-1995.

Standardhevingen gir seg selvsagt utslag i prisen på nye boliger. Realprisen på nye boliger per kvadratmeter har altså økt betydelig over i løpet av 40 år. Ifølge tall fra husbanken har prisen på nye eneboliger økt fra ca. 5500 kroner per kvadratmeter i 1960 til vel 9000 kroner per kvadratmeter i 2000, alt i faste 1998-kroner. Tilsvarende utvikling for leiligheter er fra 6500 kroner per kvadratmeter til 13000 kroner i 2000.

Figur 1. Andel personer som har bad, dusj og WC (i prosent)

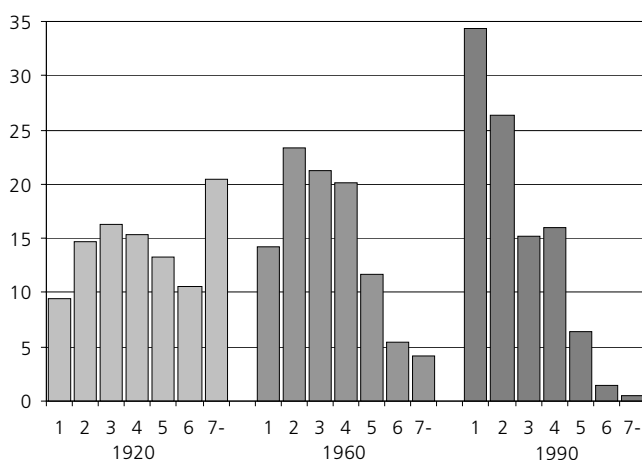
Kilde: T. Løwe basert på Levekårsundersøkelsene 1973-1977.

I den samme perioden fra 1960 til 2000 har realdisponibel nasjonalinntekt per capita blitt om lag tre ganger høyere. Det betyr at selv om boligene har blitt dyrere per kvadratmeter, krever kjøp av en kvadratmeter en mindre andel av vår disponible inntekt i dag. Vi ser også at leiligheter har en noe sterkere prisøkning enn eneboliger, og for en gitt leilighetsstørrelse vil prisen på en ny leilighet i dag relativt til en gjennomsnittsinntekt være nesten like høy som for 40 år siden. Denne prisveksten på nye leiligheter er til dels et resultat av selve inntektsveksten, da lønnskostnadene i bygg- og anleggsbransjen har økt, men det er også grunn til å tro at en del av økningen i kostnadene til bygging av nye boliger skyldes en generell standardheving. Uansett er denne kostnadsøkningen en del av forklaringen på paradokset vi startet ut med. Med tre ganger så høy inntekt for en person i 2000 sammenlignet med en i 1960, og om bokostnadene utgjør samme andel av inntekten, så vil en leiligheten en kan kjøpe i 2000 ikke være stort større den nye leiligheten en kunne kjøpe i 1960. Det er imidlertid en viss standardforskjell på nye leiligheter i 1960 og 2000, men det forklarer neppe hele kostnadsforskjellen. På andre områder vil imidlertid en tredoblet reallønn gi tredoblet forbruk, om budsjettandelene holdes konstant. Slik sett er det ikke så rart at folk føler at det er på boligmarkedet skoen nå trykker.

Demografiske endringer

I tillegg til at nye boliger jevnt over er større enn før, er husholdningene blitt mindre. Gjennomsnittsstørrelsen på husholdningen har falt fra 4 personer i 1920 til 2,4 personer i 1990. Figur 2 viser hvordan store husholdninger – med mer enn 7 personer – har falt fra over 20 prosent i 1920 til under 1 prosent av husholdningene i 1990. På samme tid har andelen som bor alene blitt mer en tredoblet. Så i tillegg til at nær sagt alle

² 44 510 av 609 582 husholdninger i bygdene, 17 174 av 311 024 i byer

Figur 2. Fordeling av husholdninger etter antall personer i husholdningen i prosent

Kilde: Historisk statistikk (1994).

husstander har bad, wc og kjøkken, er det mange i dag som disponerer disse godene alene, noe som i seg selv representerer en standardheving.

I denne sammenheng er det interessant å merke seg at i boligtellingsen fra 1950 framkommer det at for ugifte mellom 20 og 29 år er det bare 5-7 prosent som har egen bolig med små regionale variasjoner, mens tilsvarende tall er mellom 40 og 50 prosent i dag (Løwe 2001)³. Gjennomsnittsalderen for giftemål var på samme tidspunkt om lag 30 år for menn og 27 år for kvinner. Reduksjonen i husholdningsstørrelsen ser altså ikke ut til å være forårsaket av at en nå flytter sammen på et senere tidspunkt; snarere ser det ut til at yngre enslige etablerer seg i egne boliger i større grad enn før. På 1990-tallet er denne utviklingen reversert. Andersen (1998) viser at unge etablerer seg seinere på boligmarkedet i 1997 enn de gjorde ti år tidligere. Trolig har dette sammenheng med de senere års prisoppgang.

Bosettingsmønsteret har også endret seg mye på lang sikt. Det er illustrerende igjen å starte med et langt perspektiv. Ved folketellingen i 1801 var det 883 600 innbyggere her i landet. Rundt 10 prosent av disse bodde i byer. I år 1900 bodde 35 prosent av innbyggerne i byer og tettbygde strøk, mens i dag bor mer enn 3 av 4 nordmenn i tettbygde strøk. På samme tid har Oslo, Bergen og Trondheim utviklet seg til storbyer. Det må bemerkes at sammenlikning av bosetningsmønstre over så lange tidsrom er problematisk, dels fordi definisjoner av begreper som by og tettsted endres over tid og dels fordi både reiseteknologi og infrastruktur for øvrig har gjennomgått store forandringer. Likevel er trenden mot sentralisering klar og av betydning for boligmarkedet i et historisk perspektiv.

Bak det endrede bosettingsmønsteret er et forandret arbeidsmarked. Befolkningsveksten på 1800- og tidlig 1900-tall ga arbeidere som søkte seg til industrisentra. Rjukan er et eksempel på at industriherren ikke bare ga arbeid, men også stod for boligbygging. Lokaliseringen av slike industrisentre ble i stor grad bestemt av tilgang på råstoff og energi. I de siste tiårene har tjenesteytende næringer hatt en sterkere vekst enn industri og jordbruk, og en del av denne veksten har kommet i pressområder som Oslo, Bergen og Trondheim. Byene har også større variasjon i jobbtilbudet, noe som særlig er viktig for par som begge søker jobber som svarer til kvalifikasjonene.

En illustrasjon av hvordan sentraliseringen påvirker boligmarkedet, er endringene i trangboddhet. I tillegg til nivåendringene vi diskuterte ovenfor, har det skjedd klare endringer i hvem som bor trangt. I Folke- og boligtellingsen i 1950 finner en små regionale forskjeller i trangboddhet, den er mest knyttet til samfunnsklasse. I 1997 derimot, er trangboddheten mest knyttet til større byer (Løwe, 2001).

For å diskutere hvordan sentraliseringen påvirker boligmarkedet er det naturlig å ta utgangspunkt i prisdannelsen på boligmarkedet. Det er naturlig å tenke seg at i områder hvor det er god tilgang på boligtomter vil markedsprisen på bruktbolig over tid ikke avvike betydelig fra pris på nye boliger av tilsvarende standard. I områder med fraflytting, kan en likevel få en situasjon hvor ingen ønsker å flytte inn nesten uansett hvor lavt prisen settes. Den motsatte ytterlighet er et pressområde der alle tomter er utbygd, og det ikke finnes ledige tomter for videre utbygginger. Dersom det finnes et gitt antall boliger på Grünerløkka og langt flere husholdninger som gjerne vil bo der, så vil nødvendigvis ikke alle få sitt boligønske oppfylt. Dette gjelder uansett hvor høyt gjennomsnittlig inntektsnivå er for de som ønsker å bo i denne bydelen.

En del av forklaringen til vårt tilsynelatende paradoks ligger her. Boligprisene varierer sterkt fra region til region, mellom by og land og mellom ulike bydeler. I områder preget av fraflytting vil prisene være mer overkommelige, mens prisene kan være svært stive i de mer attraktive områdene. Men om du får jobb i et område med behagelige priser er ikke sikkert. Hvis du i tillegg har en spesialisert utdanning og ønsker å bruke denne, er sjansene små. Om samboeren din er i samme situasjon, er sannsynligheten for at dere begge finner tilfredsstillende jobber minimale. I en storby som Oslo er sannsynligvis jobbutsettene bedre, i hvert fall er det flere jobber å konkurrere om, og større sannsynlighet for å finne ledige jobber som svarer til den kompetansen en har, men til gjengjeld er boligprisene høye.

³ Definisjonene av å disponere egen bolig i Folke- og boligtellingsen 1950 og i Levekårsundersøkelsen 1997 er ulike. Men det lave nivået av ugifte med egen bolig i 1950 skyldes neppe bare definisjoner. For eksempel finner boligtellingsen fra 1950 at 88% av gifte i alderen 20-29 år har egen bolig.

Kort oppsummert har husholdningsstørrelsen blitt stadig mindre samtidig som en stadig større andel av husholdningene er bosatt i større byer. Selv med konstante boligpriser, ville bo-utgiftene per innbygger økt på grunn av reduksjonen i husholdningsstørrelse. I tillegg vil sentraliseringen presse prisene på boliger i sentrale strøk oppover. Hvis mange ønsker å etablere seg i byene, og tilbudet av boliger der er begrenset, hjelper det ikke at vi alle har blitt mye rikere siden vi konkurrerer om de samme boligobjektene, og da stiger prisene nettopp fordi vi alle blir rikere.

En forklaring på paradokset?

Vi tok utgangspunkt i problemene mange opplever med å etablere seg i boligmarkedet samtidig som vi bor i et av verdens rikeste land og er mange ganger så rike som våre forfedre. Hvordan kan det være vanskelig å skaffe seg et så fundamentalt gode som bolig når vi er så rike? Gjennomgangen har vist at samtidig som vi har blitt rikere har det også vært en dramatisk heving av boligstandarden. Forskjellen i boligstandard i dag og for 200 år siden er så stor at det kan stilles spørsmål om vi i det hele tatt snakker om det samme gode. Men om en er villig til å bo trangt med flere personer per rom inklusive kjøkken, slik mange bodde for 50 år siden, er det overkommelig å etablere seg på boligmarkedet på en svært moderat inntekt, selv i Oslo. Forutsatt selvsagt at en finner andre å flytte sammen med som er villig til å akseptere den samme standarden. Er da etableringsproblemene et uttrykk for at dagens unge har blitt bortskjemt?

Det er imidlertid ikke bare boliger og inntekter som har forandret seg siden 1950, og flere forhold kan gjøre det vanskeligere å bo i overbefolkede leiligheter i dag enn i 1950. I et klassisk argument påpekte Adam Smith at linskjorte og lærsko var påkrevd i England for å 'opptre offentlig uten skam', mens det ikke var påkrevd i det fattigere Skottland. Det konsumet vi har, og ikke minst boligen vi bor i, forteller mye om hvem vi er. Undersøkelser har for eksempel vist at det er stor korrelasjon mellom hvordan en person beskriver seg selv og hvordan andre, som bare har sett bilde av vedkommendes stue, beskriver den samme personen. (Sadalla m.fl. 1987) Det er kanskje ikke noen skam å skulle invitere venner hjem selv om leiligheten ligger i en drabantby langt fra nærmeste kafé, men uansett vil en leilighet i et mer sentralt strøk klart passe bedre til et selvilde som et moderne urbant menneske.

Hvorvidt vi opplever boligen som trang eller romslig vil også avhenge av hva vi er vant til. Det som ble oppfattet som romslig av en arbeiderfamilie på 50-tallet vil bli i dag mest sannsynlig bli oppfattet trangt og utilstrekkelig. Psykologer refererer til dette som

den hedoniske tilpasning (Frederick og Loewenstein, 1999). Men er da hele problemet at vi har blitt for godt vant og må ha en bolig som står i stil med selvildet?

Selvilde, vaner og forventninger kan nok ha en betydning for hvilke standarder en krever når en skal etablere seg, men det er langt fra hele bildet. Når vi er rikere enn før betyr det at vi har råd til bedre boligstandard. Når lønnsnivået er høyere betyr det også at det er mulig å heve standarden ved å betale litt mer, selv om en kanskje må jobbe overtid for å få endene til å møtes. Det er slik sett ikke å undre seg over at få velger å bo så trangt som mange arbeidere var nødt til for 50 år siden. Et tilleggsmoment kan være at unge som fortsatt bor hjemme, nok bor vesentlig bedre enn unge gjorde på femtitallet; det i seg selv kan være en grunn til å kreve en høyere standard før en velger å flytte til sin første bolig.

Men selv om de aller fleste av oss bor godt i et historisk perspektiv og er klar over det, så føles sammenlikninger med andres boligkonsum *i dag* vel så relevante. Noe av det som betegnes som etableringsvansker i dag, skyldes de senere års kraftige prisstigning i sentrale strøk. Den har for mange ført til boligstandarden vi har vent oss til og som kanskje andre forventer at vi skal ha, ikke er forenlige med vår betalingsmulighet for bolig. Samtidig ser vi at andre som kom inn på boligmarkedet litt tidligere sitter igjen med en stor gevinst og nyter i det daglige godt av en romslig bolig i byen. På denne måten kan boligmarkedssvinginger gi næring til en tanke om urettferdighet, siden prisnivået på etableringstidspunktet har store velferdsmessige konsekvenser. Det kan oppfattes som urettferdig at en anstendig lønn ikke holder til boligkjøp i hovedstaden, mens en tilsvarende lønn i distriktene ville gi rom for både stort hus og ny bil. Sagt annerledes; våre forventninger til eget boligkonsum er farget av hva andre som har etablert seg tidligere nyter godt av, samt hva som er mulig med tilsvarende lønn i regioner som vi av arbeidsmessige eller andre grunner ikke ønsker å etablere oss i.

Den økonomiske veksten har ført til en boligmasse av høy standard og en økt betalingsmulighet for bolig. Mange kan likevel oppleve at de har problemer med å etablere seg med en standard som er rimelig i forhold til både egne og andres forventninger. Dette skyldes nok i noen grad at nettopp at boligene har fått høyere standard og at mange boliginteresserte i motsetning til tidligere ønsker å disponere boligen alene. Økt betalingsvillighet for sentrumsnære boliger i pressområder, hvor tilbudet av boliger er begrenset, er også en viktig del av forklaringen på etableringsproblemene.

Referanser

Alnæs, K. (1998): *Historien om Norge III (Mot moderne tider)*. Gyldendal

Andersen, A. S. (1998) : "Unge på boligmarkedet: Etablerer seg senere, men ikke dårligere", *Samfunnsspeilet*, **4**.

Frederick, S. og G. Loewenstein, (1999): Hedonic Adaptation, in Kahneman, Diener and Schwarz (eds) *Well-Being. The foundation of hedonic psychology*. 302-329.

Løwe, T. (2001): «Boligkonsum» Boligkonsum og husholdningsstruktur, livsfase- og generasjonsendringer i perioden 1973-1997, Rapport 24, 2001.

Maddison, A. (1995): *Monitoring the World Economy, 1820-1992*, Paris: OECD.

Sadalla, E.K., B. Vershure og J. Burroughs (1987): Identity Symbolism in Housing' *Environment and Behaviour*, 19, 569-587.

Statistisk sentralbyrå (1957): *Folketellingen 1. desember 1950*.

Statistisk sentralbyrå (1994): "Historisk statistikk 1994"